

Fra: Soldal, Gerd
Til: Postmottak Byggesaksavdelingen
Emne: Sak nr.200918617/5 gnr 158 bnr69 Damsgårdsgaten 45 - Søknad om dispensasjon

Fra: Informasjonsavdelingen
Sendt: 10. november 2010 11:44
Til: Soldal, Gerd
Kopi: 'ulf@ogarkitekter.no'
Emne: VS: sak nr.200918617/5 gnr 158 bnr69 Damsgårdsgaten 45

Videresendt fra Informasjonssenteret

Med hilsen
Informasjonssenteret

Fra: Ulf Røstøen [mailto:ulf@ogarkitekter.no]
Sendt: 10. november 2010 10:58
Til: Informasjonsavdelingen
Emne: sak nr.200918617/5 gnr 158 bnr69 Damsgårdsgaten 45

Att: Gerd Soldal

Damsgårdsveien 45, sak nr. 200918617/5

Søknad om dispensasjon.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal etasjehøyde i andre etasje være 3500 mm. Herved søkes om tillatelse til å redusere denne høyden til 3350 mm. I reguleringsbestemmelsenes punkt 1,5 , byggehøyder, står det: For at 1 og 2 etasje mot Damsgårdsveien skal være fleksibel m.h.t. næring eller boligformål skal de til sammen ha en bruttohøyde på minimum 7,0 m/ maksimum 7,5 m. Vårt bygg er prosjektert med 7,0 m, noe som er over den høyde vi normalt benytter for næringsbygg, hvor bruttohøyde pr. etasje er 3,3 meter.

Bygget er nå ferdig prosjektert og leilighetene i etasjen er solgt. Det viste seg at det var ingen interesse for næringsaktivitet i 2 etasje, mens det derimot var stor interesse for leiligheter i etasjen. Det er således intet behov for ekstra stor høyde i denne etasje.

Videre kan anføres at BOB har søkt om dispensasjon for å redusere etasjehøyden i 2 etasje på nabobyggene, og de har fått søknaden innvilget.

Grunnen til dispensasjonsøknaden er som følger. Maks byggehøyde er kote +15,5, som selvfølgelig må overholdes. Bygget med de vedtatte etasjehøyder må således ha en kotehøyde på ferdig gulv i første etasje på kote +2,8. Dette var i utgangspunktet helt greit, men det viser seg i ettertid at Damsgårdsveien er hevet, slik at overkant vei ligger på samme kote som overkant ferdig gulv i bygget.

I tillegg kommer høyden til det prosjektert fortauet, hvilket medfører at det vil renne vann mot dørene og utstillingsvinduene, noe som vi ser på som svært uheldig. Dersom vi kan heve bygget 15 cm vil problemet være løst. For ordens skyld vil vi nevne at nabobyggene "Piren" og "Ternen" ligger på henholdsvis kote +2,95 og +2,85.

En slik heving får ingen negative virkninger, kun positive. Terrenget blir godt tilpasset naboeiendommene til BOB (vi har allerede diskutert dette med dem), og totalhøyden på byggeriet blir som det alltid har vært.

Da det er like før oppstart, håper vi at dette kan behandles som en hastesak

--

Mvh,
ULF RØSTØEN
Sivilarkitekt

m: +47 97 55 36 60 | t: +47 55 30 06 00 | f: +47 55 30 06 01

Og Arkitekter as
Arkitektkontorene Ulf Røstøen AS og Vaardal-Lunde AS
C. Sundts gate 37, Pb. 1809 Nordnes, 5816 Bergen, Norge
ogarkitekter.no